

PENGHUNI SEBAGAI INDIKATOR KEBERADAAN EKSTERNALITAS RUANG NEGATIF

Happy Indira Dewi

Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta

ABSTRAK. Pembangunan obyek apapun yang tidak terintegrasi dengan lingkungannya seringkali menimbulkan dampak negatif. Penelitian ini menggunakan studi kasus sebuah Pusat Perbelanjaan Berskala Besar di kota Bandung yaitu Bandung Super Mall (selanjutnya disebut BSM) yang dibangun di tengah-tengah kawasan permukiman. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui eksternalitas ruang negatif yang timbul akibat pembangunan BSM. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dan kuantitatif. Dari penelitian ini dapat diketahui ternyata respon penghuni terhadap keberadaan ruang BSM, dapat menjadi indikator keberadaan eksternalitas ruang negatif BSM.

Kata kunci: eksternalitas, ruang negatif

ABSTRACT. Negative impact will occurred in any disintegrated objects development with their environment. This research has used a case study of City Shopping Mall in Bandung, which known as Bandung Super Mall (BSM), which has been developed in the middle of settlement areas within Bandung. This research is attempted to explore the externality of negative space which has been created from the development of BSM. The research methodologies that have been chosen are qualitative and quantitative. The research will deliver many responses about the existence of BSM space. These are will be used as indicator of the existence negative space externality of BSM.

Keywords: externality, negative space

PENDAHULUAN

Pola pembangunan Pusat Perbelanjaan yang tidak terintegrasi dengan rona permukiman di sekitarnya dapat menimbulkan perubahan-perubahan terhadap lingkungan permukiman tersebut. Penelitian ini menggunakan studi kasus dari pola pembangunan Bandung Super Mall sebagai Pusat Perbelanjaan Berskala Besar (selanjutnya PPBB) yang bertaraf internasional di kawasan permukiman Cibangkong Bandung. Pola pembangunan BSM menciptakan ruang dan bangunan yang eksklusif dan kontras terhadap rona lingkungan di sekitarnya. Pola pembangunan seperti ini menimbulkan dampak positif dan negatif. Dampak negatif akibat ruang yang dibentuk oleh BSM terhadap penghuni di sekitarnya ini disebut dengan eksternalitas ruang negatif. Jenis eksternalitas ruang ini seringkali sangat meresahkan penghuni yang tinggal di sekitar BSM. Penghuni di sekitar BSM berupaya tetap bertahan tinggal di lokasi dekat BSM, dengan cara terus berupaya menyesuaikan hunian dan lingkungannya terhadap kebutuhan dirinya agar tetap nyaman untuk bertempat tinggal (*adjustment*).

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui eksternalitas ruang negatif dari pusat perbelanjaan berskala besar. Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai petunjuk bagi Pemda dan pihak-pihak yang berwenang seperti

developer, agar dapat lebih berhati-hati memberikan ijin, mengantisipasi dan meminimalisasi eksternalitas ruang negatif sebuah pusat perbelanjaan berskala besar di kawasan permukiman.

Sample untuk penelitian ini adalah penghuni yang tinggal paling dekat dengan ruang BSM dan terkena dampak negatif dari ruang BSM. Berdasarkan pengamatan secara kuantitatif, penghuni yang paling sering mengeluhkan dampak adalah mereka yang rumahnya dalam lingkup jarak kurang lebih 0 meter sampai 60 meter dari dinding pembatas BSM¹. Di dalam lingkup tersebut, terdapat kurang lebih 300 rumah.

METODOLOGI PENELITIAN

Metoda Penelitian yang dilakukan adalah secara kualitatif dan kuantitatif. Metoda metoda pengamatan mendalam dan wawancara terhadap penghuni untuk mengetahui keluhan-keluhan yang dialami penghuni. Sedangkan metoda survei, wawancara dan pengamatan lingkungan untuk mengetahui area penghuni yang langsung merasakan dampak negatif dari keberadaan BSM.

TINJAUAN TEORI

Pergeseran fungsi bangunan di pusat kota dari permukiman menjadi bangunan komersial, diikuti dengan kenaikan nilai lahan yang tinggi. Nilai lahan yang tinggi ini mendorong para pemilik modal kuat untuk membeli lahan di kawasan pusat kota, dan menanam investasi yang menguntungkan dan mampu mengimbangi harga lahan, seperti pusat perbelanjaan yang berbentuk bangunan multifungsi (Kawuryan, 1992).

Pusat Perbelanjaan Berskala Besar (selanjutnya disingkat PPBB) membutuhkan lokasi strategis untuk keberlangsungan dan keberlanjutannya. Pada lokasi yang strategis seringkali sudah terdapat permukiman tak terencana yang telah eksis puluhan tahun. Untuk mendapatkan tapak, pengembang melakukan penggusuran terhadap hunian di permukiman tersebut. Dengan alasan keamanan terhadap asset yang ada di dalam PPBB tersebut, dilakukan pembangunan sistem kapling, yaitu membatasi tapak dengan dinding pembatas yang memisahkan bangunan PPBB dengan permukiman di sekelilingnya. Dinding pembatas ini secara fisik tidak terintegrasi dan cenderung eksklusif dengan lingkungan sekitar, serta menghasilkan bentuk/pola tapak yang tidak berpola. Bentuk/pola kawasan yang tidak jelas ini menimbulkan dampak bagi penghuni disekitar bangunan itu berdiri (Andriana, 2002). Bila suatu dampak menguntungkan dan diterima pihak luar/ketiga tanpa harus membayar, maka disebut sebagai eksternalitas positif. Sedangkan bila dampak tersebut tidak menguntungkan bagi pihak pihak luar/ketiga tanpa menerima kompensasi, membebani dan merugikan pihak tersebut maka disebut dengan eksternalitas negatif (Cornes, 2001).

Eksternalitas ruang ini sangat dipengaruhi oleh sumber-sumber gangguan, jarak dan ruang gangguan, sedangkan persepsi penghuni permukiman sekitar terhadap eksternalitas ruang ini dipengaruhi frekwensi, intensitas, dan durasi gangguan yang dapat membentuk pengalaman dan opini bagi penghuni (Chase, 1995). Dampak dari pola pembangunan BSM yang dipersepsikan oleh penghuni

¹ Berdasarkan penelitian ini nuansa jawaban respon responden yang tinggal di sekeliling ruang BSM terhadap dampak sangat beragam, namun pada jarak 0 meter hingga 60 meter dari pagar pembatas BSM diketahui respon responden terhadap dampak mempunyai nuansa yang paling pekat terhadap dampak.

tidak menguntungkan dan diterima penghuni tanpa mendapat kompensasi dari pihak BSM, disebut dengan eksternalitas ruang negatif BSM².

Untuk mengetahui keberadaan eksternalitas ruang negatif ini, penghuni dapat digunakan sebagai indikator untuk mengetahui adanya eksternalitas ruang negatif (**Dewi , 2005**). Jenis eksternalitas ruang negatif ini meresahkan penghuni, keresahan penghuni terhadap dampak dapat terungkap dari lontaran-lontaran keluhan yang diucapkan oleh penghuni. Keluhan ini adalah tanda bahwa kekuatan gangguan sudah melewati ambang batas toleransi yang dimiliki penghuni. Kondisi ini menimbulkan perasaan-perasaan tidak menyenangkan bagi penghuni yang mengakibatkan penghuni mengalami stress.

KONDISI SAMPEL RESPONDEN YANG TERKENA DAMPAK

Kondisi responden dalam penelitian ini, penduduk berasal dari suku Sunda, suku Jawa, dan sisanya berasal dari suku Sumatra dan suku Sulawesi. Mereka telah tinggal di lokasi ini puluhan tahun lamanya, dan hanya terdapat beberapa responden yang tinggal kurang dari 10 tahun. Kepemilikan tanah dan rumah penghuni adalah hak milik, kemudian illegal, sisanya sertifikat hak guna bangunan, dan rumah dinas. Rumah-rumah tersebut sebagian besar telah memiliki sumber air masing-masing, memiliki saluran pembuangan air hujan dan telah dilengkapi dengan MCK.

Usia responden yang tinggal di lokasi ini sebagian besar berusia di atas 40 tahun. Lamanya mereka tinggal di lokasi ini mengakibatkan hubungan antar tetangga terjalin erat. Dilihat dari sisi pendidikan, mayoritas penghuni berpendidikan SD hingga SMP, kemudian berpendidikan setara dengan SMA hingga S1, dan sisanya tidak sekolah. Mereka sebagian besar berprofesi sebagai ibu rumah tangga, selanjutnya berprofesi sebagai pegawai dan wiraswasta, dan sisanya tidak bekerja dan pensiunan. Kehidupan mereka ditopang oleh penghasilan Kepala Keluarganya yang mayoritas berpenghasilan Rp. 500.000,- hingga Rp. 1.000.000,-, kemudian di bawah Rp. 500.000,-, dan sisanya nilainya bervariasi dari yang tidak berpenghasilan hingga yang berpenghasilan di atas Rp. 2.000.000,-.

Uraian di atas menunjukkan bahwa penghuni yang tinggal di sekeliling ruang BSM sebagian besar adalah penduduk asli yang telah puluhan tahun tinggal di lokasi tersebut, mereka sebagian besar berpendidikan tidak terlalu tinggi, dan berpenghasilan mayoritas menengah bawah. Rumah-rumah mereka sebagian besar telah memiliki jaringan utilitas dan berada di atas lahan yang memiliki status legal/illegal. Bagi sebagian penghuni yang tinggal di lahan illegal, status legal atau tidak bukan merupakan masalah yang utama, yang penting mereka dapat tinggal di lokasi yang strategis dan dekat dengan sumber-sumber mata pencaharian mereka. Dengan demikian dapat dikatakan ketergantungan penghuni terhadap tempat tinggalnya dan keterikatan historis antara penghuni dengan lingkungannya amat tinggi. Hal inilah yang mengakibatkan image penghuni terhadap lingkungan sangat pekat dan sangat sensitif terhadap perubahan-perubahan yang terjadi di sekitarnya. Diduga faktor-faktor inilah yang nantinya menjadi alasan terkuat bagi penghuni untuk tetap bertahan tinggal di

² Gangguan kebisingan, perubahan sirkulasi, gangguan banjir, perubahan kualitas udara, perubahan view, perubahan amenitas, gangguan lansekap BSM, gangguan aksesibilitas, perubahan pencahayaan, dan gangguan genangan air susah surut

lokasi ini dengan segala upaya, walaupun perubahan yang dilakukan oleh BSM telah memberikan dampak negatif terhadap penghuni.

PENGHUNI SEBAGAI INDIKATOR KEBERADAAN EKSTERNALITAS RUANG NEGATIF

Dampak-dampak yang signifikan

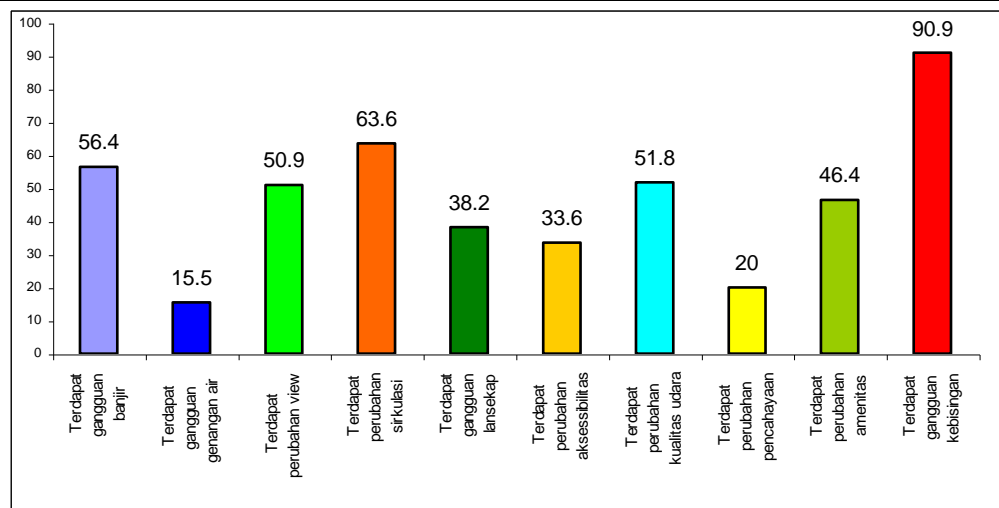
Perubahan-perubahan yang dilakukan oleh BSM terhadap rona lingkungannya menurut **Dewi (2005)**, diketahui telah menghasilkan 10 macam eksternalitas ruang negatif. Dampak-dampak negatif yang signifikan sangat meresahkan penghuni di sekitarnya ini, meliputi gangguan kebisingan, perubahan sirkulasi, gangguan banjir, perubahan kualitas udara, perubahan view, perubahan amenitas, gangguan lansekap BSM, perubahan aksesibilitas, perubahan pencahayaan, dan gangguan genangan air susah surut.

Basar penghuni yang terkena dampak

Pada bagian ini dengan penelitian secara kuantitatif dapat di ketahui seberapa besar penghuni yang terkena dampak, apa saja jenis keluhan yang dirasakan penghuni dan seberapa jauh peran ruang BSM menyebabkan eksternalitas ruang negatif. Dengan mengetahui seberapa besar responden yang terkena dampak, dapat diketahui ruang lingkup dampak di dalam areal penelitian³. Sedangkan dari keluhan-keluhan penghuni terhadap 10 dampak negatif tersebut, kita dapat mengetahui subyek apa saja dari ruang BSM yang membuat penghuni resah / terganggu, dengan demikian dapat diketahui seberapa jauh pengaruh ruang BSM mengakibatkan eksternalitas ruang negatif.

Besar penghuni yang menerima dampak negatif tersebut, dapat diketahui dari diagram histogram (gambar.01). Adapun urutan jumlah prosentase penerima dampak dari prosentase terbesar hingga prosentase terkecil adalah sebagai berikut, penghuni yang terkena gangguan kebisingan sebanyak 90,9 % dari 110 responden, perubahan sirkulasi 63,6 %, gangguan banjir 56,4 %, perubahan kualitas udara 51,8 %, perubahan view 50,9 %, perubahan amenitas 46,4 %, gangguan lansekap 38,2 %, perubahan aksesibilitas 33,6 %, perubahan pencahayaan 20%, dan gangguan air susah surut sebesar 15,5 %.

³ Skala 0 meter hingga 60 meter dari dinding pembatas BSM1



Gambar 01. Histogram prosentase penghuni yang terkena dampak negatif

Dilihat dari besarnya responden yang menerima dampak, terdapat lima (5) dampak yang dikeluhkan lebih dari separuh responden yang karenanya diduga memiliki nilai eksternalitas ruang negatif yang besar, seperti gangguan kebisingan, perubahan sirkulasi, gangguan banjir dan perubahan view. Sedangkan dampak yang dikeluhkan kurang dari separuh responden diduga memiliki nilai eksternalitas ruang negatif yang kecil, seperti dampak perubahan amenitas, gangguan lansekap BSM, perubahan aksesibilitas, perubahan pencahayaan, dan gangguan genangan air susah surut.

Gangguan yang dialami penghuni

Ruang lingkup dampak-dampak tersebut ada yang mencakup seluruh bagian areal penelitian dan ada yang hanya terdapat pada bagian-bagian tertentu saja. Penghuni yang berada dalam ruang lingkup dampak merasakan secara langsung gangguan-gangguan tersebut. Sedangkan penghuni yang di luar ruang lingkup dampak, namun masih berada dalam areal penelitian merasakan dampak secara tidak langsung. Diduga daya jangkau beberapa dampak ada yang mencapai bagian luar hingga bagian dalam rumah-rumah penghuni, dikarenakan perencanaan tapak dan bangunan BSM hanya mementingkan dari sisi teknis semata dan kurang tanggap terhadap lingkungan sekitarnya (permukiman di sekitar ruang BSM), sehingga mengakibatkan gangguan-gangguan terhadap penghuni di sekitarnya.

NO	JENIS EKSTERNALITAS RUANG NEGATIF BSM	%	JENIS KELUHAN PENGHUNI TERHADAP DAMPAK	%
1	Gangguan kebisingan	90.9	Terganggu suara carcall	90.9
			Terganggu suara pertunjukan musik	74.5
			Terganggu bunyi suara genset	30.9
2	Perubahan sirkulasi	63.6	Kemacetan di jalan utama/Gatot Subroto	43.6
			Gang-gang kampung banyak yang buntu	32.7
3	Gangguan banjir	56.4	Air banjir semakin tinggi, sehingga sulit keluar masuk ketika banjir	45.5
			Sejak ada BSM terkena luapan banjir	42.8
			Lumpur yang terbawa masuk ke rumah	38.2

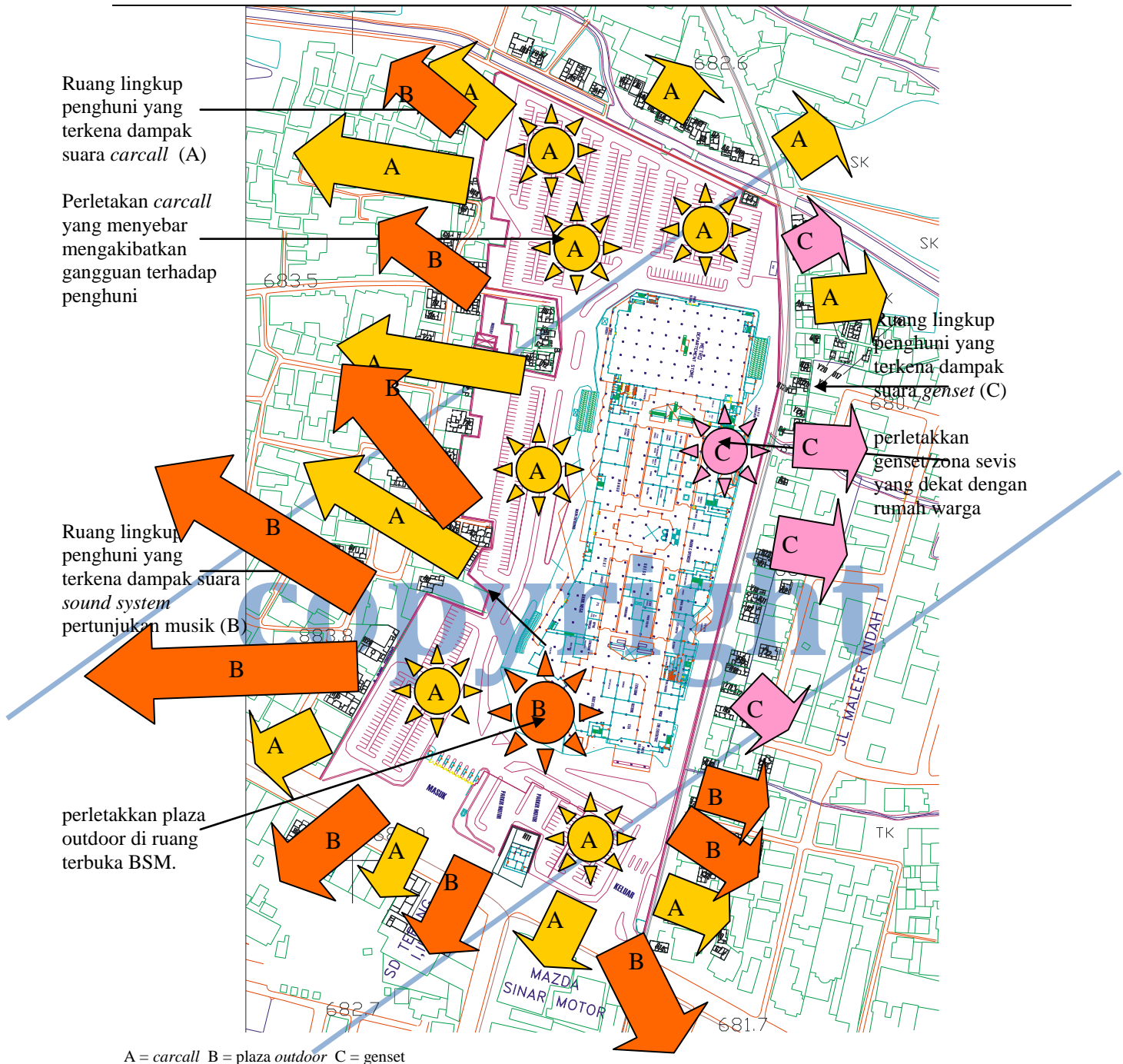
			Sampah yang terbawa masuk ke rumah	27.3
4	Perubahan kualitas udara	52.8	Polusi dari asap kendaraan pengunjung BSM	30.9
			Udara menjadi lebih berdebu	17.3
			Polusi dari asap dari genset BSM	11.8
			Bau dari tempat sampah BSM	10
5	Perubahan view	50.9	Pandangan menjadi terbatas oleh dinding pemisah yang monoton dan kusam	50
			Pandangan terhalang oleh bangunan BSM yang monoton	32.7
			Pandangan terganggu oleh antrean kendaraan BSM	21.8
			Kerumunan orang banyak mengganggu pandangan	10
6	Perubahan amenitas	46.4	Ruang bersama yang hilang	46.4
7	Gangguan lansekap BSM	38.2	Tanaman pembatas mengotori rumah	30
			Tanaman pembatas menyumbat talang	13.6
8	Perubahan aksesibilitas	33.6	Pencapaian keluar dan kedalam kawasan menjadi panjang dan memutar	33.6
9	Perubahan pencahayaan	20	Terhalang oleh dinding pemisah menerima sinar matahari pagi	20
			Terhalang oleh bangunan BSM menerima sinar matahari setiap pagi	13.6
10	Gangguan genangan air	15.5	Genangan air di dalam rumah susah surut	15.5
			Air terus menerus keluar dari lantai/dinding	14.5

Tabel 01. Besar penghuni yang terkena dampak, jenis keluhan dan penyebab dampak

Berikut ini adalah beberapa gangguan yang dikeluhkan penghuni :

Gangguan kebisingan

Dahulu daerah ini adalah daerah yang tenang. Setelah ada ruang BSM penghuni merasakan adanya gangguan kebisingan yang menembus hingga ke dalam ruang-ruang privat penghuni. Dampak kebisingan ini dirasakan oleh 90,9 % dari 110 responden. Keluhan penghuni ini timbul akibat dari perletakan ruang-ruang BSM yang menimbulkan/menghasilkan suara-suara keras berada di pinggir terluar tapak BSM.



Gambar 02. Penyebab dampak kebisingan

Penyebab dari dampak kebisingan tersebut yaitu, perletakan *carcall* yang menyebar di sekeliling ruang BSM, perletakan tempat pertunjukan musik secara *outdoor* dan lokasi genset/zona servis yang terlalu dekat dengan rumah penghuni. Seharusnya tapak BSM tersebut memiliki ruang transisi yang kongkrit antara hunian dengan BSM, sehingga suara-suara keras tersebut dirasakan langsung oleh penghuni tanpa tereduksi terlebih dahulu.

Gangguan Perubahan sirkulasi dan aksesibilitas

Dahulu kemacetan di jalan utama jarang terjadi, setelah ada BSM kawasan ini banyak dikunjungi orang, sehingga sering terjadi kemacetan. Selain itu dahulu di

kawasan ini banyak terdapat gang-gang yang mengalir dan penghuni memiliki beberapa jalan alternatif. Penghuni yang merasakan dampak akibat perubahan sirkulasi adalah sebanyak 63,6 % dari 110 responden. Penyebab dari perubahan sirkulasi ini adalah pelebaran jalan utama yang tidak tuntas oleh BSM dan pemotongan gang-gang oleh dinding pembatas BSM menghasilkan gang-gang buntu. Gang-gang buntu ini mengakibatkan sebagian aliran sirkulasi kawasan menjadi terhenti dan mati, sehingga penghuni yang tinggal di sekitar gang buntu merasa terisolir dan alternatif jalan menjadi berkurang. Kondisi ini seharusnya dapat diselesaikan secara tuntas oleh BSM, dengan melakukan persiapan pembangunan sarana sirkulasi yang terpadu sebelum pembangunan BSM.

Sedangkan penghuni yang mengalami kesulitan aksesibilitas sebanyak 33,6 % dari 110 responden. Dahulu sebelum ada pelebaran jalan oleh BSM penduduk yang berkendara dapat dengan mudah keluar masuk kawasan tanpa harus memutar. Setelah ada BSM pemasangan pembatas jalan membuat penghuni harus memutar sehingga jarak tempuhnya semakin panjang. Penyebab kesulitan aksesibilitas sama dengan penyebab sirkulasi yaitu adanya perubahan infrastruktur di jalan utama yang tidak tuntas dan pemotongan gang-gang oleh dinding pembatas⁴. Perencanaan sirkulasi sebaiknya tidak hanya memprioritaskan kenyamanan aksesibilitas pengunjung, namun juga memikirkan kenyamanan aksesibilitas penghuni permukiman yang ada di sekitarnya.

Gangguan banjir

Besar penghuni yang terkena dampak banjir ketika hujan adalah sebanyak 56,4 % dari 110 responden. Sebelum ada BSM penghuni yang tinggal di bagian barat ruang BSM tidak pernah terkena banjir. Penyebab dari gangguan banjir yaitu adanya dinding pembatas BSM memotong beberapa sungai dan pembuatan saluran air baru yang tidak tuntas. Dari penjelasan di atas dapat diketahui pembangunan dinding pemisah di sekeliling tapak mengakibatkan terpotongnya saluran drainase daerah yang berada di sekitar ruang BSM. Upaya BSM untuk membangun saluran baru tidak dapat mencegah terjadinya banjir karena hanya dilakukan di beberapa bagian dan tidak menyeluruh. Tindakan-tindakan tersebut memang berhasil mengatasi banjir bagi ruang BSM, namun tidak memecahkan dan bahkan menambah persoalan banjir bagi lingkungan permukiman di sekitarnya. Seharusnya pembatasan tapak BSM dengan dinding pemisah tidak memotong begitu saja saluran-saluran drainase permukiman di sekitarnya, tetapi mengintegrasikan dengan saluran lama atau merencanakan / mempersiapkan secara menyeluruh saluran drainase ini sebelum pembangunan BSM.

Gangguan perubahan kualitas udara

Penghuni yang merasa mengalami perubahan kualitas udara adalah sebanyak 51,8 % dari 110 responden. Dahulu penghuni di sekitar lokasi ruang BSM ini tidak merasakan gangguan-gangguan yang berarti dari polusi, bau dan debu, karena lokasi BSM adalah lahan hijau. Sekarang keberadaan ruang BSM yang dekat dengan hunian aktivitas kendaraan dan zona servis BSM. Dampak-dampak ini dapat dirasakan penghuni hingga ke dalam rumahnya sehingga mengakibatkan kualitas udara di luar dan di dalam rumah dirasakan menjadi kurang nyaman. Penyebab dari perubahan kualitas udara di kawasan ini yaitu

⁴ Tujuh gang yang tertutup oleh dinding pemisah

lokasi parkir dan sirkulasi kendaraan pengunjung dekat dengan hunian, kemacetan kendaraan pengunjung yang panjang di pintu keluar BSM, corong pembuangan genset dan lokasi tempat sampah BSM / TPSS dekat dengan hunian. Ditinjau dari kepentingan BSM perletakan sumber-sumber dampak tersebut sangat ideal bagi penataan ruang BSM, namun dilihat dari sudut pandang kenyamanan penghuni yang ada di sekitar ruang BSM perletakan ruang-ruang tersebut di peri-peri tapak BSM justru mengganggu penghuni karena peri-peri tapak BSM langsung berhimpitan dengan rumah penghuni. Perletakan ruang-ruang yang merupakan sumber dari perubahan kualitas udara sebaiknya tidak terlalu dekat/berdampingan dengan hunian. Perlu adanya zona transisi diantara ruang hunian dan ruang hunian agar dampak bisa direduksi terlebih dahulu.

Gangguan perubahan view

Penghuni yang merasa terganggu oleh dampak perubahan view sebanyak 50,9 % dari 110 responden. Dahulu pada tapak BSM terdapat rumah-rumah dan pepohonan, sekarang yang terlihat adalah dinding pembatas BSM yang monoton dan tampak kusam, beserta dinding bangunan BSM. Kesemuanya ini mengakibatkan pandangan visual penghuni menjadi terbatas dan tidak nyaman. Keberadaan tapak BSM yang langsung berbatasan dengan tapak permukiman mengakibatkan jarak pandang ke arah dinding pembatas dan bangunan BSM menjadi sangat dekat dan tidak nyaman. Terlebih dinding pembatas kondisinya dibiarkan seadanya oleh BSM sehingga tampak kusam. Sedangkan bangunan BSM karena lokasinya sangat dekat dengan hunian tidak dapat dinikmati keindahannya, karena dari jarak yang sangat dekat.

Gangguan perubahan amenitas

Prosentase penghuni yang mengeluhkan hilangnya ruang bersama warga sebanyak 40,4 % dari 110 responden. Dahulu di tapak BSM ini terdapat ruang-ruang yang digunakan untuk aktivitas warga, setelah ada BSM ruang-ruang ini hilang. Hilangnya ruang-ruang bersama ini mengakibatkan interaksi antar warga menjadi terhambat. Penghuni yang merasa kehilangan ruang bersama adalah penghuni yang dahulu sering menggunakan ruang bersama ini untuk kegiatan berolah raga. Pada kasus ini pihak BSM memberikan ijin penggunaan sebagian lahan BSM pada waktu-waktu tertentu untuk aktivitas warga.

Gangguan lansekap BSM (bambu Jepang)

Penghuni yang terkena gangguan lansekap BSM (tanaman pembatas BSM) sebanyak 38,2 % dari 110 responden. Dahulu di tapak BSM adalah rumah-rumah penduduk dan pepohonan, sekarang di sekeliling dinding pemisah terdapat tanaman pembatas bambu Jepang yang daunnya mudah rontok. Akibatnya penghuni yang rumahnya berada di sebelah barat dan timur ruang BSM memiliki tambahan aktivitas, yaitu aktivitas membersihkan rerontokan daun bambu Jepang dipekarangan rumah dan membersihkan talang air hujan agar tidak tersumbat daun bambu Jepang.

Perubahan pencahayaan

Prosentase penghuni yang mengalami perubahan pencahayaan sebanyak 20 % dari 110 responden. Dahulu rumah-rumah di bagian barat BSM dapat menerima sinar matahari dengan baik, saat ini rumah-rumah ini terhalang bangunan BSM dan dinding pemisah untuk menerima sinar matahari pagi. Penyebab terhalangnya rumah penduduk menerima sinar matahari adalah dinding pemisah

(5 – 7 m) dan bangunan BSM (22 – 25 m) yang terlalu tinggi dan letaknya berhimpitan dengan rumah penduduk. Pihak BSM sebaiknya memperhatikan jarak pembangunan yang tidak terlalu dekat dengan hunian dan menyisakan lahan di sekitar dinding pemisah sebagai zona transisi (terutama di bagian barat tapak BSM).

Gangguan genangan air susah surut

Prosentase penghuni yang mengalami gangguan genangan air susah surut sebanyak 15,5 % dari 110 responden. Dahulu sebelum ada ruang BSM, genangan air yang susah surut di daerah ini hanya berlangsung paling lama 3 hari. Sekarang bisa mencapai 14 hari. Genangan ini warnanya jernih namun dapat menimbulkan gatal-gatal. Setiap hari ketika air tergenang, penghuni hampir menghabiskan waktunya untuk menghalau air yang tergenang. Sehingga selama air masih tergenang penghuni tidak dapat melakukan aktivitas sehari-hari dengan maksimal. Penyebab terjadinya perubahan waktu surut air di daerah ini ada dua macam yaitu tindakan menguruk dan meninggikan lokasi BSM daerah untuk resapan air berkurang, tindakan menutup sungai tanpa dibarengi dengan tindakan nyata mengantisipasi dampak yang terjadi, menimbulkan dampak genangan air susah surut dan mengakibatkan aliran air buangan terhambat. Seharusnya BSM tidak begitu saja melakukan pemotongan sungai dan membiarkan begitu saja dampak dari tindakan tersebut. Sebaiknya pembangunan mall sebesar BSM harus mempersiapkan saluran drainasenya dengan bermusyawarah terlebih dahulu dengan penghuni di sekitarnya.

KESIMPULAN

Perbedaan kondisi lingkungan sebelum dan setelah keberadaan ruang BSM, menimbulkan persepsi penghuni di sekitar ruang BSM. Persepsi ini menghasilkan respon berupa keluhan terhadap dampak-dampak negatif yang dialami penghuni akibat ruang BSM, dan penghuni tidak mendapatkan kompensasi apapun dari BSM. Keluhan terhadap dampak negatif mendorong penghuni untuk menggali penyebabnya dan menemukan sumber-sumber dampak tersebut. Menurut penghuni penyebab timbulnya eksternalitas ruang negatif ini adalah adanya kontras dari fungsi yang berbeda yaitu komersial dan hunian, tidak disediakan zona transisi antara zona komersial dengan zona hunian yang dapat berfungsi untuk mengeliminir dampak, pola ruang BSM yang tidak beraturan, dan blokade dinding pembatas BSM. Dengan demikian dapat disimpulkan penghuni yang tinggal di sekitar sumber dampak (ruang BSM) dapat menjadi alat pendeteksi keberadaan eksternalitas ruang negatif BSM di suatu tempat.

DAFTAR PUSTAKA

Andriana, Dewi (2003) ; “Eksternalitas Ruang Dari Pola Pembangunan Perumahan Real Estate Terhadap Permukiman Di sekitarnya”, Thesis Magister Arsitektur ITB

Chase, James and Mick Healey (1995) ; “ The Spatial Externality Effects of Football Mathes and Rock Concerta-The Case of Portman Road Stadium”, Ipswich, Suffolk, Applied Geography Vol. 15 No. (1) : 18-34

Cornes Richard (2001) ; “The Theory of Externality, Public Good and Clubhe Theory of Externality, Zambia
(<http://www.bized.ac.uk/virtual/dc/copper/theory/th19.htm>)

Dewi, Happy Indira (2002) ;”BSM Sebagai Motor Penggerak Perubahan Di Kawasan Cibangkong”, Tugas Besar Pembangunan Berkelanjutan, ITB, Bandung

Dewi, Happy Indira (2005) ;”Eksternalitas Ruang Dari Pola Pembangunan Bandung Super Mall Terhadap Permukiman Sekitarnya”, Thesis Magister Arsitektur ITB

Kawuryan, Istiarsi Saptuti Sri (1992) ; “Biaya Kemacetan Lalu Lintas Studi Kasus Pusat Perbelanjaan Plaza Bandung Indah”, Journal Perencanaan Wilayah dan kota, Vol. II, No. 4, hal 53 – 66

Nasir, Muhammad, (1983) ;Metoda Penelitian Ghalia, Jakarta

Sudradjat, Iwan (2003); “ Metode Penelitian”, Diktat Mata Kuliah Metode Penelitian, Jurusan Arsitektur ITB